

附件

## 广东惠州大学生创业孵化基地 2025-2026 年度 物业管理服务项目需求书

广东惠州大学生创业孵化基地（以下简称“基地”）坐落于惠州仲恺高新区惠风七路7号公园壹号广场内，占地面积1058平方米，共13层，建筑面积11192.34平方米，建筑高度为49.30米。内设地上、地下停车场，共计约110个停车位；地下室配备有配电房、水泵房、发电机房等配套设施设备；另外基地设有两个人行主出入口、一个消防通道，一个停车场双向分流出入口。以“服务创新创业，护航梦想成长”为核心宗旨，紧密围绕基地的功能定位与发展目标，将物业管理服务打造为集基础保障、创业赋能、生态营造于一体的综合性服务体系。不仅为入驻基地的初创企业（团队）提供安全、舒适、便捷的物理空间环境，更致力于成为激发创新活力、助力创业成功的重要支撑力量，推动基地成为粤港澳大湾区具有影响力的大学生创新创业高地。

### 一、物业管理服务内容

#### （一）综合管理服务

- 1.制定物业管理服务方案及突发事件应急预案；
- 2.全方位统筹与协调安全管理、保洁服务、供水供电、客户服务等工作；

3.日常接待与沟通，报修处理，钥匙管理，档案管理与信息维护。

#### （一）安全管理服务

建立全方位、立体化的安全防控体系。在硬件设施上，配备高清监控系统、门禁系统等设施，实现基地 24 小时无死角监控；定期对消防设施设备进行检查与维护，开展消防演练与安全培训，提升入驻企业（团队）的安全意识与应急处理能力；加强人员出入管理，对来访人员进行实名登记，保障基地人员与财产安全。

#### （三）环境卫生

推行精细化环境卫生管理模式，划分明确的卫生责任区域，制定严格的清洁标准与作业流程。增加公共区域的清洁频次，尤其是会议室、路演厅等公共空间；注重垃圾分类与处理，设置分类垃圾桶，定期清运，营造整洁、美观的创业环境；定期进行绿化养护，打造舒适宜人的办公环境。

#### （四）电气设备日常维护与检修

对供电系统定期检查变压器、高低压配电柜、配电箱等设备的运行状态，监测电压、电流、功率因数等参数，记录运行数据，确保基地正常供电。

#### （五）日常工程维修

消防设施设备、电梯维修与各设施零部件日常维修更换。

#### （六）电梯维保（含电梯年检、保险）

供应商承接物业管理服务项目必须购置电梯责任保险，并根

据国家市场监督管理总局有关规定，每月不少于 1 次对电梯的安全装置、钢丝绳、制动器、接触器和其他运转部件的外观和运转情况进行检查。年检则按照有关规定执行。

### （七）空调维保

13 台中央空调每月日常维护保养及个别零部件维修更换，确保空调正常使用。

### （八）水池水质检测及清洗

每年对楼顶水池检测及清洗两次，本项目每半年至少 1 次。

### （九）公众责任险

供应商需购买整个建筑物内（包括但不限于：公共区域、办公区域）发生的第三方责任险。

## 二、物业管理服务组织架构

### （一）组织架构设置要求

1.组织架构的设置原则是精干、高效、灵活，实现因事设岗，以岗定人。

2.采用直线职能式组织架构，尽量减少管理环节，保证信息渠道的畅通。

3.发挥团队协作精神，突出服务意识，确保整体服务质量让客户满意。

### （二）人员配置

#### 1.物业主管（1 名）

全面统筹基地物业服务管理工作；

## 2.客服（1名）

日常接待与沟通，报修处理，钥匙管理，档案管理与信息维护；

## 3.电工（1名）

负责强弱供电、供水设备及相关配套设施的维护维修；

## 4.清洁工（2名）

负责室内外卫生清洁、保洁等后勤相关工作；

## 5.保安队长（1名）

负责日常安保工作，协助物业经理管理保安队伍；

## 6.安保员（4名）

实行12小时制两班倒，负责日常楼宇巡查、安全管理、消防管理及秩序维护。

## 三、项目费用测算表

| 物业管理服务项目费用测算表（2025-2026年度） |        |      |       |                                                                                           |
|----------------------------|--------|------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 序号                         | 名称     | 数量   | 金额（元） | 备注                                                                                        |
| 1                          | 综合管理服务 | 1项   |       | 1.制定物业管理服务方案及突发事件应急预案；<br>2.全方位统筹与协调安全管理、保洁服务、供水供电、客户服务等工作；3.日常接待与沟通，报修处理，钥匙管理，档案管理与信息维护。 |
| 2                          | 安全管理服务 | 12个月 |       | 1.安全管理：包括对扰乱秩序、妨碍公共安全等行为的防范和处理。2.消防安全：组织消防演练、确保消防设备的正常运行与维护；3.车辆管理：确保基地停车场的安全与顺畅，规范车辆停放   |

|    |                |       |  |                                                                                        |
|----|----------------|-------|--|----------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                |       |  | 行为；4.巡逻服务：实行 24 小时巡逻服务，保证公共设施和场所安全。                                                    |
| 3  | 保洁服务           | 12 个月 |  | 公共服务区、运营办公室、会议室等区域每日流程化清洁。                                                             |
| 4  | 电气设备日常维护与检修    | 12 个月 |  | 供配电系统：定期检查变压器、高低压配电柜、配电箱等设备的运行状态，监测电压、电流、功率因数等参数，记录运行数据，确保基地正常供电。                      |
| 5  | 日常办公           | 2 次   |  | 劳保、垃圾清运、办公用品费用（劳保、办公等用品 1 年采购≤2 次，我局按实际采购金额据实结算）。                                      |
| 6  | 日常工程维修         | 12 个月 |  | 消防设施设备、电梯维修与各设施零部件日常维修更换费用（单次维修费用≤2000 元的由供应商负责，≥2000 元的由我局承担），服务期满后，我局按实际产生的费用据实结算。   |
| 7  | 电梯维保（含电梯年检、保险） | 12 个月 |  | 1.电梯每月维护保养费用（单次维保费用≤1000 元的由供应商负责，≥1000 元的由我局承担）；<br>2.电梯年检、保险费用服务期满后，我局按实际产生的费用据实结算。  |
| 8  | 空调维保           | 12 个月 |  | 13 台中央空调每月日常维护保养及个别零部件维修更换费用（单次维修费用≤1500 元的由供应商负责，≥1500 元的由我局承担），服务期满后，我局按实际产生的费用据实结算。 |
| 9  | 供水供电系统设备日常维护   | 12 个月 |  | 供水供电系统设备日常维护分摊费。                                                                       |
| 10 | 水池水质检测及清洗      | 2 次   |  | 每年楼顶水池检测及清洗两次的费用（本项服务每半年 1 次，我局按实际清洗次数据实结算）。                                           |
| 11 | 公众责任险          | 12 个月 |  | 对整个建筑物内（包括但不限于：公共区域、办公区域）发生的第三方责任险。购买后我局按保单及相关票据结算。                                    |

|        |       |       |  |  |
|--------|-------|-------|--|--|
| 12     | 物业服务费 | 12 个月 |  |  |
| 合计（含税） |       |       |  |  |